

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N.826/1994 R.G.E.

*promossa da*  
CREDITO SICILIANO S.P.A IN SOSTITUZIONE DI BANCA  
POPOLARE SANT'ANGELO +1

*contro*

**Deguardi Giuseppe + 2**

**RELAZIONE DI STIMA**

**(Lotto 4)**

Giudice:

Dott. Gianfranco Pignataro

C.T.U.

Arch. Roberto Manno



## INDICE

<b>1) Descrizione e ubicazione del bene</b>	<b>pag. 01</b>
<b>2) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico</b>	<b>pag. 04</b>
<b>3) Atto di provenienza</b>	<b>pag. 07</b>
<b>4) Identificazione catastale</b>	<b>pag. 08</b>
<b>5) Stato di possesso</b>	<b>pag. 08</b>
<b>6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato</b>	<b>pag. 08</b>
<b>7) Formalità, vincoli ed oneri che saranno a carico dell'acquirente</b>	<b>pag. 09</b>
<b>8) Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque non saranno opponibili all'acquirente</b>	<b>pag. 10</b>
<b>9) Attestato di Prestazione Energetica</b>	<b>pag. 15</b>
<b>10) Superficie commerciale</b>	<b>pag. 16</b>
<b>11) Verifica se il bene ricade in suolo demaniale</b>	<b>pag. 16</b>
<b>12) Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo</b>	<b>pag. 16</b>
<b>13) Verifica spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti incorso</b>	<b>pag. 16</b>
<b>14) Stima del bene oggetto di valutazione</b>	<b>pag. 16</b>
<b>15) Descrizione sintetica</b>	<b>pag. 19</b>

**Documentazione fotografica**

**Allegati**



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N 826/1994 R.G.E.

Il sottoscritto, Architetto Roberto Manno, iscritto All'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4077 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Questo Tribunale, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 18 Ottobre 2022 dal G.E. Dott. Gianfranco Pignataro, contenente il quesito " PERIZIA DI STIMA LOTTI 3 E 4" a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Villafrati, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 23 Dicembre 2022, descrivo quanto segue:

**1) DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE**

Il territorio comunale di Villafrati è esteso 25 kmq, esso confina con i comuni di Bolognetta, Baucina, Ciminna, Cefalà Diana e Marineo.

Il centro, raggiungibile dalla SP 121 ( PA-EN), è situato a 450 m.s.m., dista 34 km. dal capoluogo di provincia "Palermo"; sorge alle pendici di Rocca Busambra sui terreni di conglomerati più o meno cementati.

Il primo insediamento, risale alla prima metà del sec. XVIII, ad opera della Famiglia Filangeri Conti di San Marco.

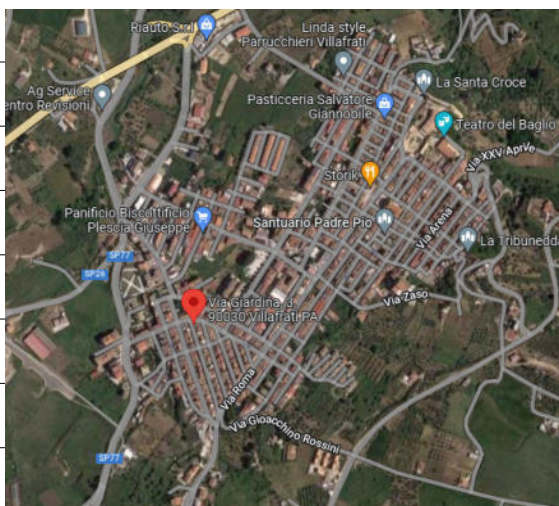
Il nucleo urbano di origine settecentesco, trae origine dall'impianto simmetrico



della Villa/Palazzo del Signore (Filangeri) ed è individuabile sull'asse viario principale.

La tipologia edilizia presente in questa parte del territorio è caratterizzata da

“edilizia di tipo economico a schiera”, ovvero regolamentata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra le aree periferiche e il centro urbano e comprendente unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si



sviluppano su più elevazioni sono dotate di scala autonoma, gli isolati sono quadrangolari o rettangolari poco allungati ( All. 3 e 4)

Le abitazioni sono disposte a spina con affaccio su due fronti stradali e a blocco nell'area centrale, sono presenti allineamenti di architetture storiche lungo l'asse viario principale.

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica è ubicato in via Giardina zona periferica del paese caratterizzata da edilizia di tipo economico. Il fabbricato si sviluppa su 3 elevazioni fuori terra, realizzato con struttura mista, muratura in



blocchi di tufo e/o cemento pomice legati con malta di calce idraulica, solai del



tipo misto con pignatte in laterizio di spessore 20 cm, con soprastante soletta in calcestruzzo di 5 cm di spessore; i travetti del solaio sono in cemento armato gettati in opera.

L'accesso all'edificio avviene dal piano terra di via Giardina n.5, mediante un

portoncino in legno che

immette in un ambiente di

forma quadrangolare

avente una superficie di

mq 15,37, ove al suo

interno è compreso un

piccolo angolo ripostiglio

ricavato nel vano sotto

scala che consente

quest'ultimo l'accesso ai

piani soprastanti, di cui si

dirà di seguito ( All.5).

Nella parete opposta



all'ingresso vi sono due piccoli ambineti, un w.c di mq 1,87 ed una cucina di mq 4,93, entrambi privi di areazione naturale.

Una scala in muratura, entrando a sinistra conduce al piano superiore composto da un unico ambinete di mq 22,00, dotato di porta finestra che immette in un piccolo balcone di mq 2,50, con affaccio su via Giardina.

In detto ultimo piano risulta realizzata una scala in c.c.a che consente l'accesso al piano soprastante composto, entrando a sinistra da una piccola camera di mq 7,11 priva di areazione naturale, ed a seguire altra camera di mq 14,47 dotata di porta



finestra con affaccio su di un balcone di mq 3,12; infine all'interno della stessa camera vi è un locale w.c di mq 2,40.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono pessime, il pavimento del 1° piano presenta degli avvallamenti dovuti probabilmente ad infiltrazioni d'acqua piovana. Tutti gli ambienti visionati sono in evidente stato di degrado e di abbandono e risultano aggrediti da spore batteriche e guano, testimonianza del precario stato di conservazione.

La superficie netta ( comprendente piano terra + 1° piano + 2° piano) è di mq 69,25; mentre la superficie lorda complessiva (compresa muri esterni e tramezzi) è di mq 99,66, la superficie netta dei balconi è di mq 5,62.

Pertanto la superficie lorda commerciale, che comprende anche ¼ della superficie dei balconi è pari a:

$$\text{mq } 99,66 + (0,25 \times (5,62 \text{ mq})) = \text{ovvero}$$

$$\text{mq } 99,66 + 1,40 = \text{mq } \mathbf{101,00}$$

L'appartamento non è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo.

La parete di prospetto risulta allo stato grezzo, ovvero con il primo strato di rinzaffo.

L'approvvigionamento idrico avviene con allaccio diretto alla condotta Comunale.

## **2) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL**

### **PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Villafrati approvato con D.R.U del 28/09/2009, l'immobile oggetto del compendio pignorato, ricade in zona territoriale omogenea A ( art. 22 delle N.T.A), che così recita: *"Le zona A comprendono: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio*



*ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. La parte urbana e gli edifici di particolare interesse storico presenti nel territorio sono classificati rispettivamente come A e A1. **Gli interventi relativi alle zone A devono essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. esclusivamente nei casi previsti dalla normativa vigente.***

**Zona A:**

*La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica", coincide con la forma della città così come si evince dalla cartografia storica dell' I.G.M.*

*Gli interventi ammessi per la Zona "A" sono quelli indicati nel Titolo III delle presenti N.T.A. ", per comodità di seguito si riporta un breve stralcio " Gli interventi dovranno essere orientati al ripristino delle configurazioni originarie dei manufatti edilizi esistenti e del contesto di riferimento. Tuttavia gli interventi sul patrimonio edilizio dovranno tenere conto dell'adeguamento degli immobili alle odierne esigenze abitative e agli standards attuali di vivibilità. I nuovi interventi nelle aree che si sono rese libere dovranno contenersi entro i limiti dei 5 mc/mq secondo quanto disposto dal D.I. n. 1444/68. E' consentito l'aumento di volumetria nei casi espressamente indicati dalle presenti norme. Tale aumento di volume, ove le pertinenze dell'unità edilizia lo consentono, non dovrà superare i 5 mc/mq., la nuova volumetria dovrà essere consona, per materiali, colori e dettagli costruttivi, al contesto storico – ambientale."*

**Zona A1:**

*"Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.03 alla scala 1:10.000, aventi*



*particolari caratteristiche storico-ambientali Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio.*

*Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia.*

*Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio"( vedi All. 9)*

In merito alla regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il sottoscritto ha inoltrato presso l'ufficio tecnico del comune di Villafrati n. 2 istanze assunte rispettivamente con i nn. 21864 del 27/12/2022 e 208 del 04/01/2023 (vedi All. 7)

Con lettera datata 12/01/2023 prot. gen.717, il responsabile del settore urbanistica del comine di Villaframi mi informava che a eguito delle predette istanze non risultavano depositate richieste di autorizzazioni / licenze edilizie ad eccezione di una pratica ediliza registrata con il n. 235, contenente un'istanza presentata in data 16/12/1969 prot n 3426 dal sig. [REDACTED], ma riferita al fabbricato contiguo "via Giardina 3".

Nella lettera si legge che il primo strumento urbanistico ( Programma di Fabbricazione) vigente nel Comune di Villafrati è stato approvato con D.A. n. 288 del 29/11/1969, dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico, e dalle tavole dello strumneto urbanistico inerenti il " nucleo urbano", si evince che il lotto coincidente con le particelle in questione , ricadenti in zona B, risultavano edificate. ( All. 8.).

A tal riguardo vale precisare che all'epoca dell'atto di compravendita del 17/01/1985 con il quale il sig. [REDACTED], acquista il predetto immobile dai sig.ri Dioguardi Maria e Giovanni e Rametta Angela, la conformazione





volumetrica del fabbricato (per quanto è possibile rilevare dal suddetto documento) era composta da un vano terrano, da un primo piano **ed area libera soprastante** ( All. 6)

Si deduce che l'altra elevazione oggi esistente, sia stata realizzata priva di autorizzazione/concessione edilizia.

Al fine di dissipare / chiarire a quale data possa risalire la configurazione distributiva e spaziale dell'immobile oggi rilevato, in data 30/01/2023 mi sono recato presso gli uffici della S.A.S. TD di Palermo via Valdemone n. 44 " Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali" ove ho preso visione del fotogramma relativo al primo volo aerofotogrammetrico risalente al Giugno del 1968, dal quale è stato possibile desumere che la configurazione volumetrica del fabbricato era analoga alla descrizione riportata nell'atto di compravendita, ( ovvero fabbricato composto da piano terra e 1° piano), successivamente con il volo del Giugno/Agosto 1976 l'immobile si presentava nelle condizioni volumetriche oggi accertate, ovvero con la realizzazione, ad opera degli allora proprietari, del 2° piano.

Ne consegue che alla data dell'atto di compravendita 17/01/1985 l'immobile risultava composto da piano terra , 1° e **2° piano**.

### **3) ATTO DI PROVENIENZA**

L'immobile perviene all'esecutato con atto di compravendita del 17/01/1985 in Notaio Giuseppe Dioguardi, rep. n. 1215, racc.n. 724, registrato a Misilmeri il 04/02/1985 al n. 357 vol. 188

In detto documento si legge testualmente *..."i signori Dioguardi Maria e Giovanni e Rametta Angela, ciascuno per i propri diritti , con tutte le garanzie di legge, vendono e trasferiscono al sig. [REDACTED], che in compra accetta*



ed acquista, il seguente immobile: piccola casa di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione, sita in Villafrati nella via Giardina n. 5, composta di un vano terrano, uno al primo piano e area libera soprastante

Riporta in catasto al foglio 14, particella 192 via Giardina 3 (All. 6)

#### 4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al fine di completare la raccolta dei dati catastali, relativi al bene, oggetto della presente valutazione, ho richiesto all'Agenzia del Territorio la visura catastale storica ed attuale ed acquisito la planimetria catastale attuale e di primo impianto del fabbricato per meglio individuare il bene oggetto di stima (All.1e 2).

Qui di seguito vengono riportati gli identificativi catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	192			A/6	3	2 vani	75 m <sup>2</sup>	€ 57,84
Indirizzo		Via Giardina 3 - piano T - 1°						

#### 5) STATO DI POSSESSO

Come si è potuto accertare in occasione della visita di 1° sopralluogo, l'immobile risulta vuoto di persone e cose, ma comunque nelle disponibilità dell'esecutato.

L'immobile, così come si evince dalla visura catastale, risulta di proprietà :

- [redacted] nato a Villafrati il 31/12/1940 cod. fisc.: [redacted] (All. 1)

#### 6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE

##### PIGNORATO

Al fine di rispondere compiutamente al presente quesito ho richiesto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo la visura catastale storica



dell'immobile oggetto di stima oltre ad aver preso visione delle certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (ex L. 03/08/1998 n. 302), redatta dalla Dott.ssa Maria Bianca Barbera di Palermo del 14/12/1999.

Dall'esame della certificazione notarile si rileva che al sig. [REDACTED]

l'immobile è pervenuto con

- atto di compravendita del 17/01/1985 in Notaio Giuseppe Dioguardi, rep. n. 1215, racc.n. 724, registrato a Misilmeri il 04/02/1985 al n. 357 vol. 188 da parte di Dioguardi Maria e Giovanni e Rametta Angela.

L'immobile perviene ai venditori per essere agli stessi pervenuto in forza di successione legittima di [REDACTED], nato a Villafrati il 04/06/1902 ed ivi deceduto il 12/07/1972 ( Den. Succ. n. 242 Vol. 195 del 23/09/1972)

**7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO A CARICO  
DELL'ACQUIRENTE.**

Dalla consultazione dei fotogrammi visionati presso l'ufficio della S.A.S. TD di Palermo via Valdemone n. 44, nel 1976 sono stati eseguiti dei lavori edili che ne hanno alterato l'origianria conformazione spaziale e volumetrica, contravvenendo ad ogni regola dettata dal regolamento edilizio Comunale.

Si precisa altresì che l'altezza del secondo piano non rispetta comunque i parametri dettati dal regolamento edilizio comunale, ovvero l'altezza attuale è di 2,29 m , anzicchè m 2,70 come prescritto dal regolamento, inoltre le carenti condizioni di sicurezza non consentono certamente il mantenimneto della superfetazione che dovrà essere demolita al fine di garantire anche l'incolumità di persone e cose.

Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi sarà necesario inoltrare presso gli uffici della Soprintendenza dei BB.CC.AA un progetto di messa in pristino ai sensi



dell'art. 160 del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio",  
successivamente ottenuto il N.O da parte della Regione con l'indicazione delle  
varie prescrizioni circa l'utilizzo dei materiali da impiegare si potrà procedere alla  
richiesta di autorizzazione edilizia presso gli uffici Comunali inoltrando istanza di  
SCIA ai sensi dell'art. 3 L.R 16 del 10 agosto 2016 nella quale verranno descritte  
tutte quelle opere edili volte a ripristinare il fabbricato nelle condizioni originarie,  
Ottenuto il provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Villafrati ed  
ultimati i lavori di ripristino si procederà alla presentazione della SCA  
"Segnalazione Certificata di Agibilità" nella quale, il tecnico preposto certificherà  
la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dei locali e degli  
impianti installati nonché le condizioni di risparmio energetico dell'immobile,  
allegando altresì l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il costo del tecnico per l'espletamento della pratica edilizia è calcolabile nella  
misura di **€ 6.000,00 diconsi ( Euro Semila/00)**

Il costo per la messa in pristino e documentato dall'allegato computo metrico  
estimativo calcolato per € 7.526,09 oltre Iva ed in c.t **€ 7.500,00 diconsi**  
**(Euro Settemilacinquecento/00)**, determinato utilizzando come parametri  
valutativi i prezzi unitari dell'attuale Prezziario Regionale della Sicilia 2022  
(divulgato con G.U.R.S. n. 3 del 21/01/2022), per i prezzi non contemplati sono  
state calcolate delle opportune analisi, sulla base dei costi dei materiali e della  
manodopera (All. 10).

**8) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO  
CANCELLATI E CHE COMUNQUE NON SARANNO  
OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.**

L'accertamento dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti



sul bene oggetto della presente valutazione, è avvenuto attraverso la consultazione della certificazione ipo-catastale della Dott.ssa Bianca Barbera Notaio di Palermo del 14/12/1999, relativa alla storia del dominio dell'ultimo ventennio, antecedente alla data del pignoramento dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Dall'esame di detta documentazione gli immobili di proprietà del sig.ri [REDACTED] [REDACTED] hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE nn. 22633/3320 del 27/05/1991**

a favore Banca Popolare Sant'Angelo contro [REDACTED] [REDACTED] per mutuo del 23/05/1997 in Notaio Dioguardi sopra edificio in Villafrati via Procida n. 83, composto da piano terra, piano semiterrato, primo piano, secondo piano, per una estensione di mq 470 più mq 58 di balconi, foglio 13 p.lla 827;

**ISCRIZIONE nn. 8716/1196 del 03/03/1994**

a favore di Monte dei Paschi di Siena con domicilio eletto presso l'avv. Varvaro in Palermo Via Bonanno n. 59, contro [REDACTED] per decreto ingiuntivo del 02/03/1994, sopra terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 833 e 80/d; terreno in Villafrati foglio 13. p.lla 715 e 734; appartamento in Villafrati, Via Procida n. 89, foglio 13, p.lla 827, beni tutti di proprietà di [REDACTED]; appartamento in Villafrati via Giardina 45, foglio 14, p.lla 379/2; appartamento in Villafrati, Via Giardina 45, foglio 14 p.lla 192, beni entrambi di proprietà di [REDACTED] per £ 73.000.000.

**ISCRIZIONE nn. 8718/1198 del 03/03/1998**

a favore Monte dei Paschi di Siena contro D [REDACTED]



██████████, per decreto ingiuntivo del 02/03/1994 sopra beni descritti nella  
iscrizione 8716/1196 per £ 173.000.000;

**ISCRIZIONE nn 16400/2345 del 28/04/1994**

a favore Banca Popolare S. Angelo con domicilio eletto presso l'avv. Ponte in  
Palermo, Via Cuccia n. 46, contro ██████████, sopra  
beni di proprietà ██████████:  
appartamento in Villafrati Via Procida n. 83, foglio 13, p.la 827; terreno in  
Villafrati, Contrada Montagnola, foglio 13, p.la 715; terreno in Villafrati, foglio  
9, p.la 723; terreno in Villafrati, via Procida n. 89-91, foglio 13, p.la 55 e 56;  
terreno in Villafrati, Contrada Montagnola, foglio 9, p.la 833; beni di proprietà di  
██████████: appartamento in Villafrati via Giardina n. 1/bis, foglio 14,  
p.la 379 sub 2, appartamento in Villafrati Via Giardina n. 5, foglio 14, p.la 192  
per decreto ingiuntivo del 11/04/1994

**ISCRIZIONE nn 21769/3131 del 04/06/1994**

a favore Leasing Group Sicilia s.p.a. con sede in Palermo Via Nicolò Gallo n. 14  
contro ██████████ sopra appartamento in Villafrati via Giardina n. 1/bis,  
foglio 14, p.la 379 sub 2; appartamento in Villafrati Via Giardina n. 5, foglio 14,  
p.la 192; metà di terreno in Villafrati, foglio 9, p.lle 90/d e 833; metà di terreno  
in Villafrati via Procida 83, foglio 13, p.lle 55, 56, 723; metà di appartamento in  
Villafrati, via Procida , 83, foglio 13, p.la 827 per decreto ingiuntivo del  
20/05/1994;

**ISCRIZIONE nn. 33929/4928 del 16/09/1994**

a favore di Banco di Sicilia con sede in Palermo, via Roma 185, contro ██████████  
██████████, sopra beni di proprietà di ██████████:  
appartamento in Villafrati via Giardina n. 1/bis, primo e secondo piano, foglio 14



p.lla 379/2; appartamento in Villafrati Via Giardina n. 3, foglio 14, p.lla 192; beni

di proprietà di [REDACTED] fortunato, terreno in Villafrati

foglio 13, p.lla 715; terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 723; terreno in Villafrato ,

foglio 13, p.lla 723; terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 833; immobile in

Villafrati, Contrada Montagnola, foglio 9, p.lla 833 sub. 1; immobile sito come

sopra foglio 9, p.lla 833 sub. 3; appartamento sito come sopra , foglio 9, p.lla 833

sub 3, appartamento sito come sopra, foglio 9, p.lla 833/4; fabbricato in Villafrati

Via Procida n. 89, foglio 13, p.lla 826; locale come sopra, foglio 13, p.lla 56;

fabbricato in Villafrati, Via Procida n. 91, foglio 13, p.lla 827; appartamento sito

come sopra, foglio 13, p.lla 55; locale in Villafrati Via Procida, foglio 13, p.lla

827 sub.2, locale sito come sopra foglio 13, p.lla 827 sub.3, appartamento sito

come sopra, foglio 13, p.lla 827 sub. 4; appartamento sito come sopra. foglio 13,

p.lla 827 sub. 5; appartamento sito come sopra . foglio 13, p.lla 827 sub. 6 e

appartamento sito come sopra foglio 13, p.lla 827 sub. 7 per decreto ingiuntivo

del 15/09/1994;

**TRASCRIZIONI nn 36682/26907 del 10/10/1994**

a favore Banca Popolare Sant'Angelo con sede in Licata e domicilio presso avv.

Ponte Via Simone Cuccia 46, contro [REDACTED],

sopra beni di proprietà di [REDACTED]: metà edificio in Villafrati , Via

Procida n. 83, piano seminterrato, piano terra, primo piano e secindo piano, foglio

13, p.lla 827 in catasto anche foglio 13, p.lla 55, 56 e 723; metà terreno in

Villafrati, foglio 9, p.lla 80/d; foglio 9, p.lla 833 (ex 62/c); casa in Villafrati Via

Giardina n. 1/bis, foglio 14 p.lla 379 sub 2; casa in Villafrati via Giardina n. 5,

foglio 14, p.lla 192; beni di [REDACTED]: un quarto di edificio in

Villafrati, Via Procida n. 83, sopra descritto; beni di proprietà [REDACTED]:



un quarto di edificio in Villafrati Via Procida n. 83, sopra descritto, per

pignoramento del 14/07/1994:

**TRASCRIZIONE nn 11687/9798 del 04/04/1978**

a favore di [REDACTED] contro Tardiolo Salvatore per  
permuta del 10/03/1978 Notaio Cali con cessione a [REDACTED] di un vano  
terrano in Villafrati via Procida n. 89, foglio 13, p.lla 56;

**TRASCRIZIONE nn. 25230/20724 del 12/07/1980**

a favore [REDACTED], contro Alaimo Gaetano per la vendita  
con atto del 03/07/1980 Notaio Ficani di are 8,19 di terreno in Villafrati, foglio 9,  
p.lla 833 (ex 62/c);

**TRASCRIZIONE nn. 3773/2970 del 26/01/1985**

a favore [REDACTED] contro Dioguardi Maria, Dioguardi Giovanni e  
Rametta Angela per vendita con atto del 17/01/1985 in Notaio Dioguardi di una  
casa in Villafrati via Giardina 5, un vano terrano, un vano a primo piano e area  
libera soprastante, foglio 14, p.lla 192;

**TRASCRIZIONE nn 11147/8360 del 19/03/1987**

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] deceduta il  
06/01/1986 per denuncia di successione n. 138, vol. 209, devoluta per legge  
relativa a metà terreno in Villafrati , foglio 13, p.lla 715; foglio 9 p.lla 723; metà  
terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 833, metà vano terra in Villafrati via Procida  
n. 83, foglio 13; p.lla 55; metà vano terrano in Villafrati via Procida n. 81, foglio  
13, p.lla 56;

**TRASCRIZIONE nn. 16820/14014 del 05/04/1973**

a favore di [REDACTED] contro Traina Angela per vendita  
con atto del 02/04/1973 Notaio Cali a [REDACTED] di





terreno in Villafrati, foglio 13, p.lla 715;

**TRASCRIZIONE nn.923/787 del 10/01/1976**

a favore di [REDACTED] contro Fucarino Filippo per vendita  
con atto del 30/12/1975 in Notaio Calì a [REDACTED] di  
terreno in Villafrati, foglio 13, e proveniente dal foglio 9, p.lla 734 (ex 691/b);

**TRASCRIZIONE nn.921/2 e 785/6 del 10/01/1976**

a favore e contro Fucarino Giovanni e Filippo per divisione del 30/12/1975 con  
assegnazione a Fucarino Filippo di terreno in Villafrati foglio 13, p.lla 734 (ex  
691/b) e foglio 13, p.lla 733 (ex 679/b)

**TRASCRIZIONE nn. 9664/7498 del 08/03/1969**

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] per vendita atto del 21/02/1969 in Notaio Calì a [REDACTED]  
[REDACTED] di un vano terrano in Villafrati Via procida n. 91, foglio 13, p.lla 55.

**TRASCRIZIONE nn. 16224/13546 del 05/05/1966**

a favore [REDACTED] e Celestini Fortunato contro Traina Anna per vendita  
con atto in Notaio Calì del 22/04/1966 di terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 80/d

**TRASCRIZIONE nn.3226/2740 del 26/01/1967**

a favore [REDACTED] contro [REDACTED] nato il 29/08/1908 per  
donazione con atto del 12/01/1967 in Notaio Calì di una cameretta in Villafrati  
via Giardina n.1/bis, foglio 14, p.lla 379/2.

**9) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Come si è potuto accertare in occasione del sopralluogo, l'immobile non è dotato  
di attestato di conformità energetica.

**10) SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie lorda commerciale è pari a **mq 101,00**



### 11) VERIFICA SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Sulla base dell'esame della cartografia del PRG attualmente in vigore, l'immobile non risulta ricadere su suolo demaniale.

### 12) VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono presenti pesi od oneri di alcun tipo.

### 13) VERIFICA SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Trattandosi di un immobile indipendente, ovvero non costituito in condominio, non risultano spese di gestione per le parti comuni insolite; nè risultano altri procedimenti in corso oltre alla presente procedura esecutiva.

### 14) STIMA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### Stima sintetica

Da indagini effettuate presso le agenzie immobiliari, presenti nel territorio comunale ove ha sede l'immobile oggetto di stima, e sui siti web ho potuto rilevare una scarsa appetibilità nell'investimento immobiliare, legata probabilmente all'ubicazione del centro urbano che non ha una spiccata vocazione turistica imprenditoriale. Di seguito si riportano i seguenti valori:

Agenzia Immobiliare	Ubicazione immobile	Servizi	Piano	Sup.m <sup>2</sup>	P.zzo di vendita	€/m <sup>2</sup>
HomePal	Via L. da Vinci	1	==	100	€ 97.000,00	€ 970,00
Immobiliare .it	Via Luigi Pirandello 24	2	T	120	€ 70.000,00	€ 583,00
Domus Agenzia Immobiliare	Via Gessai s.n.c.	2	==	110	€ 30.000,00	€ 273,00
Domus Agenzia Immobiliare	Via Giardina s.n.c	1	==	93	€ 20.000,00	€ 215,00
G.M.A. Immobiliare	Via Bevaio 19		==	110	€ 38.000,00	€ 345,00
Idealista	Via Percorarello 7	1	==	60	€ 30.000,00	€ 500,00

Il valore medio sulla base delle indagini di mercato è pari a € 481,00

Di seguito si riportano i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



rilevati dall'Agenzia delle Entrate.

Tipologia zona OMI	Stato Conservativo	Valore di mercato E/mq			Valore di locazione		
		Minimo	Massimo	Sup.	Minimo	Massimo	Sup.
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>Normale</b>	<b>€ 290,00</b>	<b>€ 425,00</b>	<b>Lorda</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>Lorda</b>

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato - Anno 2022 - Semestre 1

Fascia/zona: Periferica Sviluppo Centro Urbano

In ragione dello stato di manutenzione dell'immobile si adotterà un valore minimo

**Il valore OMI di riferimento € 290,00**

Media dei valori determinati  $(481,00+290,00)/2 = € 385,00$

Il valore di mercato è dato allora da:

$€ 385,00 \times \text{mq } 101,00 = € 38.885,00$  ***e in c.t € 38.800,00***

### **Stima analitica**

Analiticamente si procede con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si base sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione dei suoi redditi futuri. Partendo dal presupposto che l'immobile in oggetto è capace di esprimere un canone di affitto mensile, che oscilla tra 1,0 €/mq e 1,2 €/mq (rif. dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2022) ho ritenuto utile, in ragione allo stato di manutenzione, applicare un valore di € 1,00

### Stima a reddito

Il canone annuo viene determinato, in relazione alle caratteristiche dell'immobile prima descritte, moltiplicando il valore (€/mq 1,00) per superficie lorda commerciale, che è pari a **mq 101,00**

Calcolo del canone annuo: €/mq 1,00 x mq. **101,00** x 12 = €/annuo 1.212,00

Per determinare il canone netto si portano in detrazione al canone lordo annuo le spese necessarie per la gestione del bene valutabili nel 10 % del reddito lordo.



Calcolo del canone annuo netto: € 1.212,00 - ( 10 % 1.212,00) = € 1.090,80

Per pervenire al valore di stima occorrerà capitalizzare il reddito presunto netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari oscilla tra il minimo del 2, applicabile a costruzioni di lusso, ad un massimo del 6, valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari; trattandosi di un immobile con rifiniture di tipo civile non avente caratteristiche di lusso, adotterò un valore pari al 6 %.

Calcolo del valore di stima con la capitalizzazione del reddito presunto:

$$€ 1.090,80 \times 100 : 6 = € 18.180,00 \text{ e in c.t. } \mathbf{€18.000,00}$$

Media dei due valori determinati

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

Calcolo del valore di mercato come media dei valori determinati :

$$€ (38.800,00 + 18.000,00) : 2 = € 28.400,00$$

A detto importo andranno detratte le spese per la messa in pristino dei locali e le spese per le competenze tecniche per la gestione della pratica edilizia , calcolate rispettivamente in € 7.500,00 + € 6.000,00 = € 13.500,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle spese per pratica edilizia:

$$€ 28.400,00 - 13.500,00 = € 14.900,00$$

Al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto di un medesimo bene se immesso in un regime di libero mercato , verrà applicata una decurtazione del 5 % al prezzo di base d'asta .

Pertanto il valore del bene a base d'asta sarà così determinato:

$$€ 14.900,00 \times (5\% \text{ di } 14.900,00) = € \mathbf{14.155,00} \text{ ed in c.t. } \mathbf{€ 14.000,00}$$

*(diconsi Euro Quattordicimila/00)*



**15) DESCRIZIONE SINTETICA**

(LOTTO 4): – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Villafrati alla via Giardina n.5, piano terra, 1° e 2°. L'appartamento è composto da piano terra 1° e secondo piano; è riportato nel C.F. del Comune di Villafrati al foglio 14, p.lla 379 sub. 2, cat. A/4.

L'immobile tra il 1969 e 1976 , è stato interessato da lavori di globale ristrutturazione che ne hanno alterato l'originaria conformazione spaziale e volumetrica. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi sarà necessario inoltrare presso gli uffici della Soprintendenza dei BB.CC.AA un progetto di messa in pristino, successivamente ottenuto il N.O da parte della Regione si potrà procedere alla richiesta di autorizzazione edilizia presso gli uffici Comunali inoltrando istanza di SCIA ai sensi dell'art. 3 L.R 16 del 10 agosto 2016. Ottenuto il provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Villafrati ed ultimati i lavori di ripristino si procederà alla presentazione della SCA "Segnalazione Certificata di Agibilità" ed ottenere il certificato di abitabilità.

**PREZZO BASE euro € 14.000,00 (diconsi Euro Quattordicimila/00)**

Ciò è quanto in mia fede ed in serena coscienza posso affermare in espletamento dell'incarico conferitomi.

Palermo, 25 Febbraio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Roberto Manno



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 826/1994 R.G.E.**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto aerea estratta da sito internet "Google Maps"



Dettaglio Foto aerea estratta da sito internet "Google Maps"



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 1 Prospetto principale su via Giardina 5





CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 2 porta d'ingresso via Giardina 5



Foto 3 - piano terra - Camera



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 4 - piano terra - W.C



Foto 5 - piano terra - Cucina



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 6 - scala di accesso al 1° piano



Foto 7 - 1° piano - ambiente unico



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 8 -2° piano - scala in c.c.a di accesso al 2° piano



Foto 9 - 2° piano - Camera



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 10 - 2° piano - W.C.



Foto 11 - 2° piano - Balcone



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 12 - 2° piano - camera priva di areazione naturale



Foto 13 - Copertura



Dati Identificativi

Foglio 14 - Particella 192



Dettaglio - Via Giardina n. 5

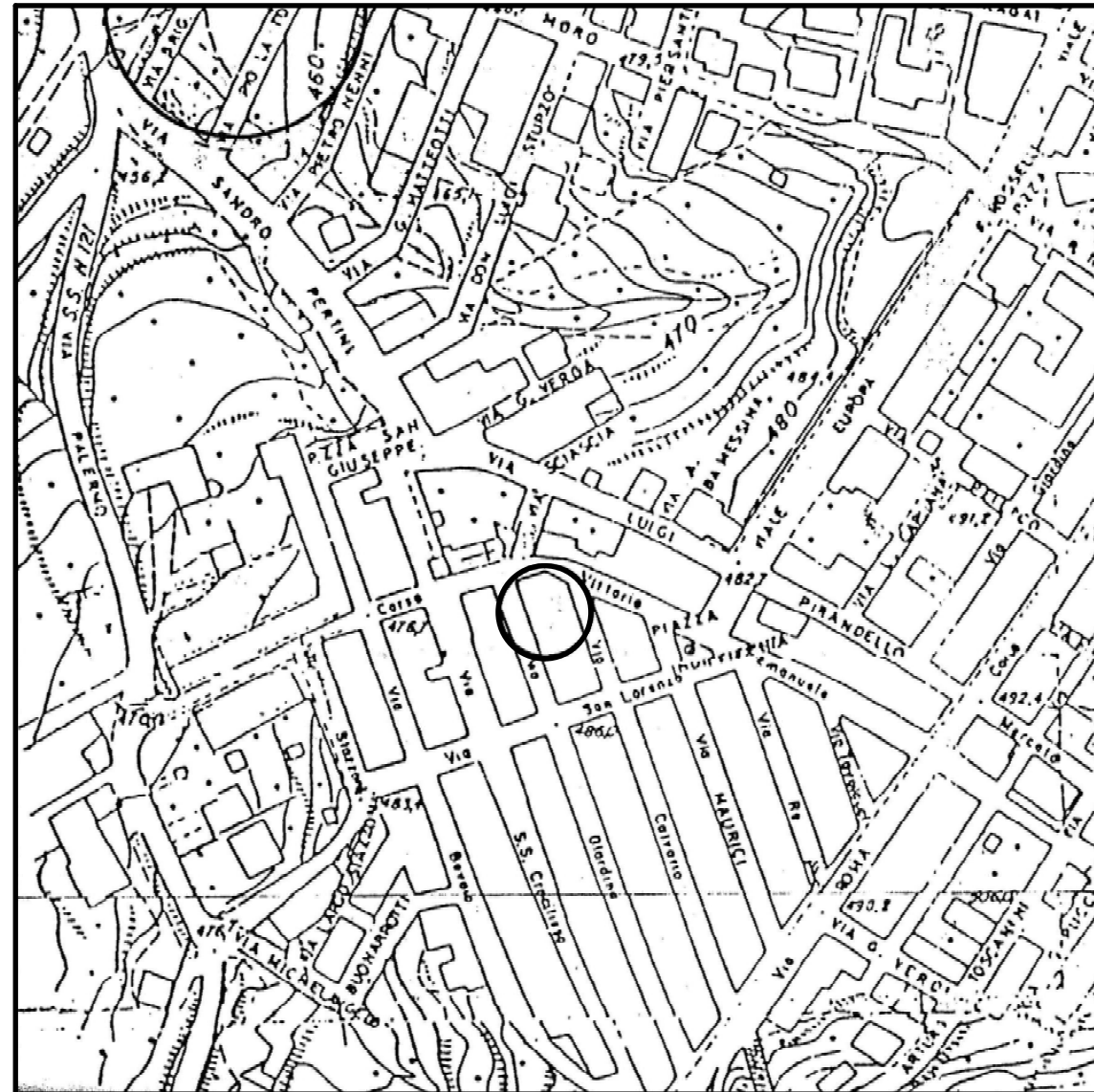
Aerofoto estratte da sito internet

N

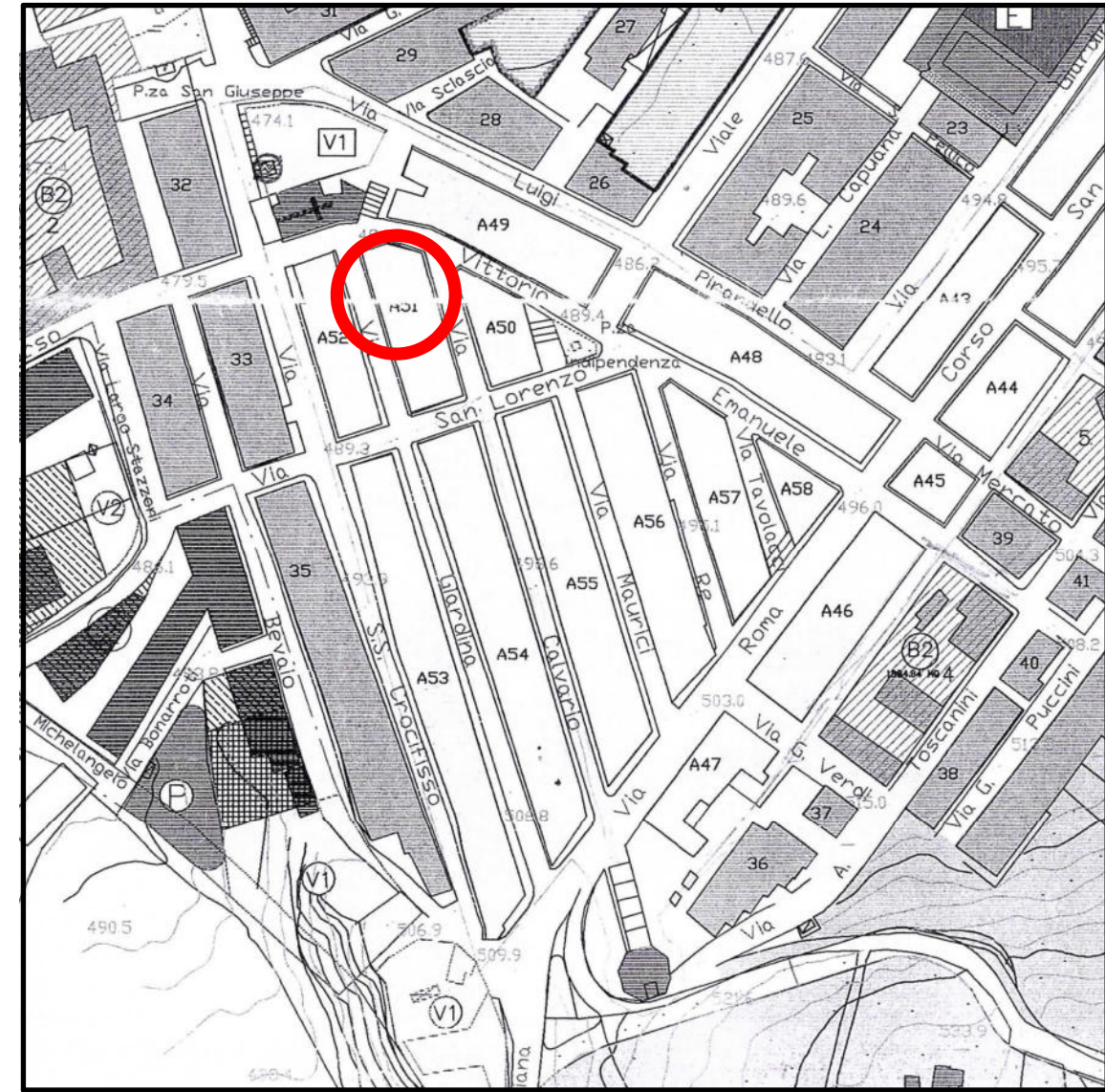


Dati Identificativi

Foglio 14 - Particella 192



Stralcio cartografico - Carta Tecnica Comunale  
scala 1:2000



Stralcio PRG - Tav P02  
Suddivisione in zone Omogenee  
Disciplina dell'uso dei suoli e degli edifici  
Zone "A" Area urbana coincidente con l'impianto della città al 1930  
scala 1:2000

N





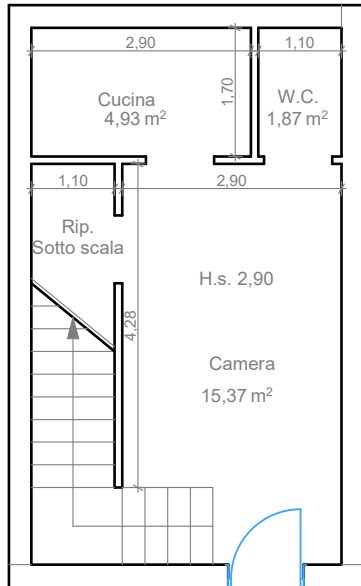
Immobile sito in Villafrati (PA) - via Giardina n. 5  
 piano T- piano 1°- piano 2°.

**Dati Identificativi**

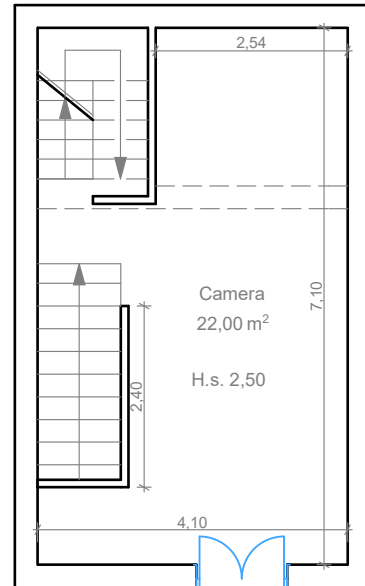
Foglio 14 - Particella 192 - Sub 1-2 - Categoria A/6 - Classe 6

Scala:100

**All. 5**

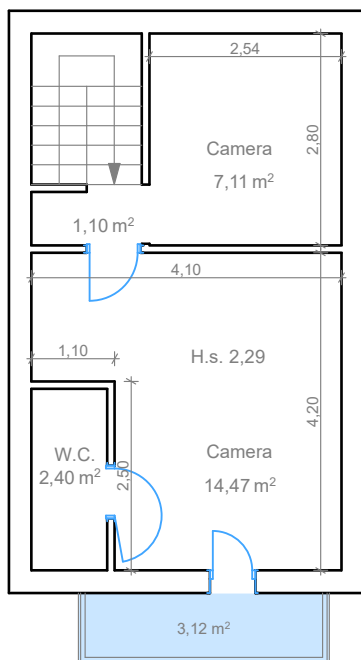


Piano Terra

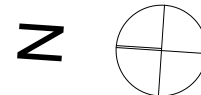


Piano Primo

Via Giardina



Piano Secondo



**Computo delle superfici**

Superficie lorda:  
 (compresi i muri esterni ed i tramezzi)  
 P T mq 33,22 + P 1° mq 33,22 + P 2° mq 33,22 =  
**Sup. lorda Tot mq 99,66**

Superficie netta: mq 22,17+22,00+25,08=  
 Sup. netta Tot mq 69,25



Superficie netta balconi : mq 5,62